



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUDESC AARC 319

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL 1º e 2º LEILÃO

LEI 9.514/97

LEILÃO ON LINE

1 - Da Realização do Leilão, Data, Horário, Local e descrição do Bem:

ODICLESIO J. STORCHIO, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUDESC sob o nº AARC 319, estabelecido à Rua Dr. Maruri 1360, Sala 307, centro, Concórdia (SC), FAZ SABER a todos que, devidamente autorizado pela Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário A COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIAO DE ESTADOS RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS- SICREDI UNIESTADOS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.780.268/0001-71, com sede administrativa na Rua Euclides da Cunha, nº 71, no centro da cidade de Erechim (RS), em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, no contrato de financiamento com alienação fiduciária firmada por: ANESTOR BUZANELLO (Devedor/Emitente), ANESTOR BUZANELLO e LEVINA SALETE BUZANELLO (Garantidor (es) Fiduciante (s)), promoverá a alienação do bem no dia, hora e local abaixo descrito:

1º LEILÃO: **18 de Agosto de 2026** (Lanço não inferior à avaliação).

2º LEILÃO: **25 de Agosto de 2026** (equivalentes ao valor da dívida, multa e as despesas de cartório e ITBI).

Horário: Ambos os Leilões às **14h30 horas** (Horário de Brasília).

LOCAL/SITE: Exclusivamente Online, via portal do leiloeiro www.oesteleiloes.com.br.

BEM: Matrícula nº 2.641 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ipumirim/SC: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Parte do lote rural nº 37 e parte dos Lotes rurais nºs 142 e 143 (cento e quarenta e dois e cento e quarenta e três) do Bloco 25 A, da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano com a área de 468.500,00 m² (quatrocentos e sessenta e oito mil e quinhentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado em Barra do Azul, no Município de Lindóia do Sul-SC, com as seguintes



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

confrontações: Começa a presente medição no ponto 01, localizado na margem direita do Rio Engano, deste segue por uma linha reta, com o rumo de $10^{\circ}21'7''$ SW medindo uma distância de 869,39 metros lineares até o ponto n° 02, localizado no vértice das laterais sul e oeste da gleba, dividindo com terras de Olívio Citadin e Gelson Luiz Moretto. Do ponto 02, segue por linha reta com o rumo de $85^{\circ}08'$ NE, medindo uma distância de 600,22 metros até o ponto n° 03, localizado no vértice das laterais sul e oeste da gleba, dividindo com terras de Dirço Corso. Do ponto 03, segue por linha reta com o rumo de $9^{\circ}34'$ NE medindo uma distância de 311,22 metros lineares até o ponto n° 04, localizado na lateral das linhas Sul e Oeste, dividindo com terras de Dirço Corso. Do ponto 04 segue com o rumo de $83^{\circ}53'$ SE, medindo uma distância de 104,11 metros lineares até o ponto 5, dividindo com terras de Atalide Sarmiento. Do ponto n° 05 segue por outra linha reta com o rumo de $5^{\circ}29'$ NW medindo uma distância de 1.383,36 metros lineares até o ponto n° 06 localizado na margem direita do Rio Engano, dividindo com terras de Reginaldo Bruniera e Realdino Somavira. Do ponto 6 segue o Rio Engano acima, com diversos rumos de SW medindo uma distância de 659,08 metros lineares até o ponto n° 1 igual a p.p. (ponto de partida) dividindo com o mesmo Rio. O perímetro ora demarcado constitui a gleba total que tem forma de um polígono irregular cercado por cinco linhas retas e um Rio. Incra n° 814.318.001.805.5 e Receita Federal n° 3.666.110 4. Ônus: AV-6-2.641: Averbação Premonitória; AV-7-2.641: Averbação Premonitória; AV-8-2.641; Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante adquirente. Imóvel avaliado em R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais).

No **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO**, o lance mínimo será Imóvel avaliado em **R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)**, equivalente a Avaliação do imóvel.

Em não havendo licitante(s) no Primeiro Leilão, no **SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO**, o imóvel será alienado pelo maior lance oferecido, atendendo o lance mínimo de **R\$ 1.450.000,00 (um milhão quatrocentos e cinquenta mil reais)**.

O valor do lance mínimo do segundo leilão foi fixado em observância ao percentual mínimo de 50% do valor da avaliação.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

Parágrafo Único: O exercício do direito de preferência poderá ser realizado até a data da realização do segundo leilão (desde que não seja arrematado no 1º leilão), mediante pagamento integral do valor da dívida, acrescido dos encargos legais, despesas, tributos, seguros, contribuições condominiais e demais despesas incidentes, conforme artigo 27, §2-B e §3º da Lei 9.514/97

2 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas plenamente capazes e legitimadas, que declarem conhecer e aceitar integralmente as condições deste Edital.

3 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Pessoa Física: RG ou CNH, CPF e comprovante de endereço emitido há no máximo 60 dias.

Pessoa Jurídica: cartão CNPJ, contrato social e alterações (última consolidação), além dos documentos do representante legal.

4 - DAS CONDIÇÕES DA VENDA

O bem será vendido a quem oferecer o maior lance, em moeda nacional. O Comitente/Vendedor poderá liberar, rejeitar ou retirar o bem, conforme seu interesse.

A venda se dará "ad corpus", sendo o imóvel alienado no estado de conservação e ocupação em que se encontra, sem direito a alegações posteriores de desconhecimento ou pedido de abatimento de preço.

O imóvel será alienado no estado físico, documental, registral, ocupacional, ambiental e urbanístico em que se encontra, competindo exclusivamente ao adquirente verificar previamente sua situação, inexistindo responsabilidade do Comitente ou do Leiloeiro por vícios aparentes ou ocultos, regularizações administrativas ou judiciais.

Caso o imóvel esteja ocupado, competirá exclusivamente ao adquirente promover sua desocupação, administrativa ou judicialmente, assumindo todos os custos, despesas, honorários advocatícios e riscos decorrentes.

O Comitente e o Leiloeiro não respondem pela entrega da posse.

O arrematante assume integral responsabilidade por eventual necessidade de licenciamento ambiental, regularização fundiária,



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUDESC AARC 319

passivos ambientais, reservas legais, APPs, servidões administrativas ou qualquer obrigação imposta pelos órgãos competentes.

5 - DOS LANCES

Os interessados deverão cadastrar-se e habilitar-se no portal do leiloeiro, podendo ofertar lances prévios ou em tempo real durante o pregão eletrônico.

Os dados pessoais dos participantes serão tratados exclusivamente para fins de realização do leilão, observando-se a Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

O sistema permite lances automáticos, com incremento pré-definido, respeitando a ordem de prioridade pelo horário de programação. O item será declarado vendido ao maior lance registrado após 180 segundos sem nova oferta; caso surja novo lance, o cronômetro será reiniciado.

Todos os lances são irrevogáveis e irretratáveis, constituindo compromisso firme e inequívoco de compra. O leiloeiro não se responsabiliza por falhas técnicas, conexões de internet ou problemas de acesso do participante.

6 - DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM

Os débitos de IPTU, Condomínio, taxas, contribuições de melhoria e demais tributos cujo fato gerador seja anterior à consolidação da propriedade serão suportados pelo Credor Fiduciário, ressalvadas obrigações de natureza propter rem eventualmente reconhecidas por decisão judicial.

Débitos gerados após a arrematação serão de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

O arrematante deverá providenciar, em até 30 dias, o registro e transferência do imóvel para seu nome.

7 - DA VISITAÇÃO

As fotos divulgadas têm caráter meramente ilustrativo. Recomenda-se visita prévia ao imóvel, sendo de responsabilidade do interessado conhecer seu estado físico e ocupacional.

8 - DO PAGAMENTO



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

O pagamento do valor do arremate deverá ser efetuado à vista, em até 24 horas após o encerramento do leilão, em espécie ou cheque nominal à Comitente, salvo autorização expressa para outra forma.

9 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

O Arrematante pagará, no ato do arremate, 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, em espécie ou cheque nominal ao leiloeiro, a título de comissão.

A comissão não integra o valor do lance e não é reembolsável em caso de desistência ou inadimplemento do arrematante.

10 - DAS ADVERTÊNCIAS GERAIS

O Credor Fiduciário poderá cancelar, suspender ou adiar o leilão até a assinatura da Ata de Leilão, sem que assista aos participantes direito à indenização, ressarcimento ou compensação.

O Leiloeiro poderá cancelar lances identificados como fraudulentos, incompatíveis com a dinâmica do certame, realizados mediante utilização de robôs, perfis falsos, terceiros interpostos ou qualquer expediente que comprometa a lisura do leilão.

O Comitente e o Leiloeiro poderão solicitar documentos complementares destinados à prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo.

11 - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

A formalização da transferência Escritura Pública ocorrerá em até 30 dias corridos, prorrogáveis por mais 30 dias em casos excepcionais. Todas as despesas de transferência, tributos, registros e regularizações serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, incluindo eventual desocupação do imóvel.

12 - DA HOMOLOGAÇÃO E RESULTADO

O resultado do leilão será homologado pela Comissão da Comitente, mediante lavratura de Ata/Auto de Leilão e publicação no portal do leiloeiro.

13 - DAS SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO

O não pagamento do preço, ou o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste edital, sujeitará o arrematante:

- à perda do direito à aquisição;



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

- à execução e protesto dos valores devidos (com base nos arts. 39 do Dec. 21.981/32 e 786 do CPC);
- à cobrança de perdas e danos, lucros cessantes e multa;
- e às sanções civis e criminais aplicáveis (art. 171, VI, CP).

14 - DA SUBSTITUIÇÃO DO ARREMATANTE INADIMPLENTE

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento ou descumpra as obrigações assumidas, o leiloeiro ou o Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário poderá cancelar a arrematação, sem necessidade de anuência do arrematante, e oferecer o bem ao segundo maior licitante, nas mesmas condições do lance vencedor.

O segundo colocado deverá manifestar interesse no prazo fixado pelo leiloeiro, sob pena de perda da oportunidade, podendo o bem ser oferecido ao terceiro colocado e assim sucessivamente.

§ 1º - A substituição será formalizada com base nos registros da sessão, mediante comunicação por e-mail aos envolvidos e homologação pela Comissão da Venda.

§ 2º - O arrematante substituído permanecerá responsável pela comissão do leiloeiro e despesas administrativas já geradas, sem prejuízo de outras sanções.

§ 3º - O substituto deverá cumprir integralmente as mesmas condições e prazos previstos neste edital.

§ 4º - A substituição não implica novação ou extinção das obrigações do arrematante inadimplente.

§ 5º - O Comitente e o Leiloeiro reservam-se o direito de reabrir o leilão ou cancelar a venda, sem que caiba indenização a qualquer participante.

15 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O Leiloeiro atua exclusivamente como mandatário do Credor Fiduciário, não respondendo pela evicção, vícios redibitórios, regularização documental, desocupação, entrega da posse, existência de débitos ocultos ou qualquer obrigação inerente ao imóvel.

A venda é realizada como coisa certa e determinada ("ad corpus"), sendo as referências de medidas e características meramente enunciativas.

Eventuais diferenças de metragem, benfeitorias ou regularizações correrão por conta do arrematante.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

A participação no leilão implica aceitação plena e irretratável de todas as condições deste edital.

Para dirimir controvérsias, fica eleito o foro da sede da Comitente/Vendedora.

Todas as demais informações e detalhes estão contidos no Edital de Leilão Público cuja publicidade é firmada com ampla divulgação.

Demais informações poderão ser sanadas pelo e-mail: leiloeiro@oesteleiloes.com.br, site

www.oesteleiloes.com.br, ou através dos fones (49) 3970-0060, (49) e/ou (49) 9.8856.9360. O referido neste Edital de Leilão é verdade, do que dou fé pública.

Odiclesio J. Storchio
Leiloeiro Oficial
Jicesc AARC 319/2015